Stappenplan huisvesting statushouders / Escalatieplan

t.b.v. samenwerking HLT-gemeenten en Stek

Inleiding

Op basis van ambtelijk overleg tussen Stek en de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen is bepaald welke opties primair ingezet worden en hoe de inzet van de andere opties kan worden bepaald indien deze nodig zijn. Dit plan van aanpak geeft een samenvatting van de acht opties en vervolgens een tijdlijn, of escalatieladder, voor verdere actie.

Doel

Met het vaststellen van het stappenplan wordt duidelijkheid gecreëerd tussen partijen wanneer zij verdere actie moeten nemen. Door het instemmen van de verdeling van de middelen wordt gezorgd dat de dan benodigde snelheid ook haalbaar is.

De acht opties gewogen

Er zijn acht opties in beeld die nu of op termijn kunnen worden ingezet om statushouders te huisvesten. In het werkdocument 'optielijst huisvestingsopties statushouders' is een uitgebreidere analyse gedaan. Per optie is gekeken naar vijf thema's, die gewogen zijn op een 5-puntschaal (++, +, 0, - en --, bij locatie specifieke afweging is +/- toegevoegd):

- Tijd: Kan de optie snel worden uitgerold? Kost het meer tijd, dan scoort een optie lager.
- Kosten: Wat zijn de kosten die aan een optie zijn verbonden? Bij hogere kosten, dan scoort een optie lager.
- Beheersmatige inzet: Bij huisvestiging moet het gebouw beheerd worden. Als een locatie niet oorspronkelijk bedoeld is voor huisvesting zal het beheer meer capaciteit vergen. Als verwacht wordt dat meer capaciteit nodig is, dan scoort een optie lager.
- Oplossing voor lange termijn: Als een locatie na de vestiging van statushouders (weer) (regulier) verhuurd kan worden, dan scoort een optie hoger.
- Leefbaarheid & omgeving: Opties kunnen spanning in een omgeving creëren doordat de oplossing niet past in een omgeving of er onbegrip is. De weging is vaak locatie specifiek.

Dit levert de volgende tabel met de acht opties op:

Optie	Tijd	Kosten	Beheersmatige inzet	Oplossing voor lange termijn	Leefbaarheid & omgeving
1. Leegstaande panden tijdelijk gebruiken als flexibele schil	0/-	--	+	+/-	+/-
Brede optie, elk leegstaand pand is optie met eigen afweging i.v.m. locatie, eigenaarschap en geschiktheid van het pand					
2. Verkoopvijver Stek inzetten voor verhuur	++	+	++	0	+
Bij vrijkomen woning in de verkoopvijver van Stek (40 woningen max) voor verkoop toetsen voor inzet					
3. Woningen fysiek splitsen	+	-	-	0	+/-
Bestaande woning van Stek wordt gesplitst/verbouwd in kleinere zelfstandige of onvrije woningen					
4. Woningen via friends-contracten verhuren	0	+	-	+	-
Bestaande woning van Stek wordt gedeeld door alleenstaande statushouders (vorm van verkamering)					
5. Huisvesten via reguliere sociale huur	++	++	++	++	+
Een deel van de vrijkomende woningen wordt toebedeeld om statushouders te huisvesten (huidige methode)					
6. Plaatsen tijdelijke wooneenheden	0	-	+	-	+/-
Op leegstaande terreinen tijdelijke wooncabines te plaatsen, net zoals optie 1 breed met afweging per locatie					
7. Niet-DEAB-voorraad gebruiken	++	++	++	0	-
Woningen van Stek die niet (meer) in de sociale huurvoorraad vallen (tijdelijk) gebruiken					

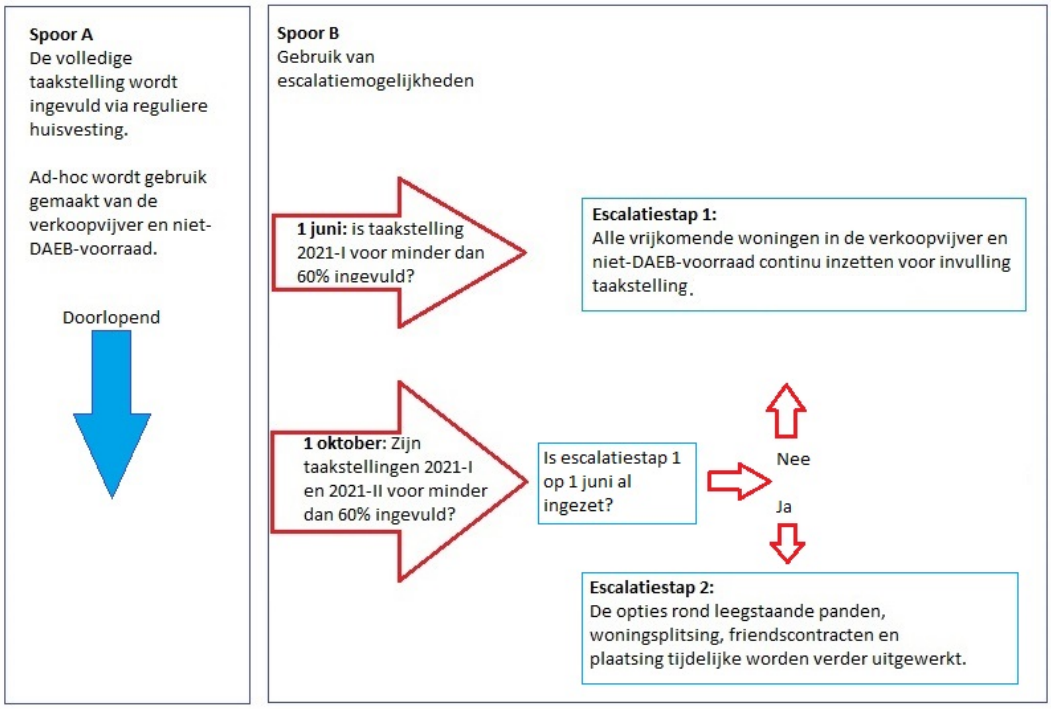
8. Aankopen woningen op de particuliere markt	0	--	-	-	-
Woningen op particuliere markt kopen en (tijdelijk) statushouders vestigen					

Tussentijdse conclusie:
Op basis van de vijf thema's is een volgorde qua kansrijke opties te bepalen. Meest bruikbaar is de bestaande methode, huisvesten via sociale huur (optie 5). Daarna zijn de verkoopvijver en de niet-DEAB-voorraad (resp. optie 2 en 7) alternatieven die op korte termijn en tegen beperkte kosten goed inzetbaar zijn. De andere opties kennen allen een langere aanlooptijd, hogere verwachte kosten of andere uitdagingen. Partijen kunnen zich op dit moment het beste richten op de drie genoemde opties, met een bijbehorend stappenplan.

1. Stappenplan

De gekoppelde statushouders zijn tot nu toe (eind april 2021) allemaal gehuisvest in de reguliere sociale huur. De aantallen geven vertrouwen dat Stek en gemeenten veelal via reguliere sociale huur de taakstelling kunnen invullen.
Wanneer dit onverhoopt niet lukt moet er worden opgeschaald. Hiervoor is een stappenplan opgesteld met twee sporen. Op de volgende pagina is deze aanpak gevisualiseerd.

- Spoor A: De volledige taakstelling wordt gerealiseerd op reguliere wijze (optie 5) met ruimte voor ad-hoc gebruik van opties 2 en 7 (resp. verkoopvijver en niet-DAEB-voorraad als een kans zich voordoet). Een kans is als er gekoppelde statushouders zijn (bijv. een groot gezin) en een grote geschikte woning vrijkomt.
- Spoor B: De reguliere wijze (optie 5) is onvoldoende. Opschaling naar alternatieven is nodig. Hiervoor is een escalatieladder wanneer meer inzet op de andere opties nodig is:
  - Spoor A volgen.
  - Escalatiestap 1: Als op 1 juni 60% of minder van de taakstelling 202X-I is gehuisvest of waarvoor een woning beschikbaar is gesteld, moet een eerste trede op een escalatieladder worden gezet. Bij lineaire afname zou 83% moeten zijn gehuisvest op deze datum. Opties 2 en 7 worden standaard meegenomen. Alle woningen uit de verkoopvijver en niet-DAEB-voorraad worden per definitie betrokken bij het huisvesten van statushouders. Deze stap wordt voortgezet tot minimaal 1 oktober.
  - Escalatiestap 2: Als op 1 oktober 60% of minder van taakstelling 202X-I en 202X-II is gehuisvest of waarvoor een woning beschikbaar is gesteld, moet de tweede trede op de escalatieladder worden gezet. Bij lineaire afname zou 75% moeten zijn gehuisvest op deze datum.
    - Als escalatiestap 1 op 1 juni al is ingezet, dan komen opties 1, 3, 4 en 6 in beeld. Per gemeente wordt bekeken welke optie wordt ingezet en wordt een (financieel) voorstel voorbereid.
    - Als escalatiestap 1 op 1 juni niet is ingezet zal eerst worden teruggevallen op escalatiestap 1.



Wat kan het opleveren?

In normale jaren is de mutatiegraad (hoe vaak wisselt een woning van huurder) iets boven de 4% en wordt circa 5% daarvan gebruikt voor de huisvesting van statushouders. Pas als statushouders zijn gekoppeld, kan de juiste woning worden aangeboden door Stek. Er is op voorhand niet te zeggen of het aantal woningen volledig afdoende is. In veel gevallen komen statushouders als eenpersoonshuishouden. Uitgangspunt is dat in elke woning 1 tot 4 statushouders kunnen worden gehuisvest.

2. Benodigde middelen

Aan het stappenplan zijn financiële consequenties verbonden die Stek niet in alle gevallen alleen voor rekening van Stek zijn. In geval van de ad-hoc-invulling en escalatiestap 1 (optie 2 en 7) zijn de kosten gemiddeld € 2.500 per woning per jaar om de huurderving te dekken. Daarnaast moet er rekening worden gehouden bij optie 2 nog rekening gehouden worden met het gemis aan verkoopopbrengst. Deze opbrengst wordt gebruikt om investeringen in nieuwbouw of renovatie te financieren. Bij een rente van 2% en een gemiddelde verkoopopbrengst van €250.000 is dat €5.000 euro per jaar per woning. Dit levert het volgende beeld op:

- Kosten optie 2: €7.500 op jaarbasis per woning, waarvan €2.500 aan verminderde huuropbrengst en €5.000 extra rentelasten.
- Kosten optie 7: €2.500 op jaarbasis per woning vanwege verminderde huuropbrengst.

De ondersteuning van de Rijksoverheid kent op dit moment geen financiële kant. Er wordt wel gesproken over mogelijke financiële ondersteuning, maar zo ja en voor welk bedrag is nog onbekend. Gemeenten moeten zodoende mogelijk zelf hun steentje bijdragen met het vrijmaken van middelen voor Stek. Hierbij zijn er twee vragen:

A. Zet de gemeente extra middelen in om Stek te ondersteunen?

Stek rekent op de volledige opbrengsten van de verkoopvijver en de niet-DAEB-voorraad voor nieuwe investeringen. Ook in het geval van ad-hoc-invulling moet een deel van deze kosten door de gemeente worden gedekt. De kosten voor escalatiestap 2 liggen in meeste gevallen hoger dan potentiële opbrengsten. De gemeente zal hierin moeten bijdragen vanuit haar eigen verantwoordelijkheid om de taakstelling te realiseren.

B. Hoeveel middelen moeten worden ingezet en per wanneer?

- Spoor A: Op korte termijn: De gemeente maakt zo nodig budget vrij voor de ad-hoc-invulling om zo de lasten tussen partijen te verdelen, afhankelijk of het een woning uit de verkoopvijver of de niet-DAEB-voorraad betreft zal het bedrag verschillen. Uitgegaan wordt van woningen uit de verkoopvijver is dat ca €7.500 op jaarbasis.
  Dit kan in de tussenrapportage worden verantwoord. Voor de juiste besluitvorming zal in dat geval nog overleg plaatsvinden met de financieel adviseur.
- Spoor B:
  - Escalatiestap 1: Per 1 juni, er wordt uitgegaan dat de woningen gelijkelijk verdeeld zijn over optie 2 en 7.
    Hiervoor kan de 2e tussenrapportage worden gebruikt.
  - Escalatiestap 2: Per 1 oktober, gelet op de langere looptijd van deze opties en onbekende kosten wordt voor de 1e tussenrapportage van het nieuwe jaar een voorstel voorbereid om kosten te dekken in het geval ingeschat wordt dat deze stap alsnog gezet moet worden.